



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**

# TE KOOP

**NIEUWSTRAAT 52  
3311 XR DORDRECHT**

**VIJFVINKEL.NL**

# Dream TEAM



## De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 8 vakidioten en onze kantoordoggie Bobbie op onze geliefde stek aan de Vriesestraat in hartje centrum Dordrecht. Met liefde voor ons vak, voor de mens én voor de leuke huizen in Dordrecht en omgeving heb je hem hier te pakken: dé enige echte eigen Vijfvinkel woning-brochure. Jouw nieuwe woning is hiermee, nogal letterlijk, binnen handbereik. Spannendddddd. Veel plezier!

## Deze brochure is he-le-maal van jou

Natuurlijk denken we aan het milieu, we sparren intern wat af. Minder printen, meer delen. We maken ons er hard voor. En tóch, mag een échte brochure niet ontbreken. Het is kennismaken met, wellicht, de woning van je dromen, het is thuis wegdromen en deze rakker er steeds weer bijpakken. Ennnn het is later nog eens terug kunnen kijken en denken.... Yes, gelukt!

## DE WONING

Wonen in een rijksmonument met stadse gezelligheid vóór en rustgevende groenbeleving achter – dit is er zo één!  
Een verrassend strak en sfeervol herenhuis met multifunctionele mogelijkheden midden in het centrum.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

herenhuis

### AANTAL KAMERS

6 + zolder

### WOONOPPERVLAKTE

200 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKE

102 m<sup>2</sup>

### INHOUD

776 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1805

### TUIN

achtertuin

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

dakisolatie, voorzetramen/deels dubbel glas.

VRAAGPRIJS € 825.000 K.K.



NIEUWSTRAAT 52, DORDRECHT

# BIJZONDER SMAAKVOL HERENHUIS OP EEN TOPLOCATIE IN HARTJE CENTRUM

---

- waanzinnig rijksmonumentaal herenhuis (1805) met statige gevel én heel strakke afwerking;
- in 2010/2011 grootschalig verbouwd en gemoderniseerd, met o.a. vernieuwde installaties;
- multifunctionele begane grond (ca. 37 m<sup>2</sup>) ideaal voor winkel, praktijk of atelier aan huis;
- daarachter bevindt zich de stijlvolle tuinkamer, bijkeuken en toilet;
- strak aangelegde, architectonische stadstuin met Ibiza vibes (2013) en achterom;
- 1e verdieping met sfeervolle living en woonkeuken met uitzicht op het levendige Statenplein én de rustige Kloostertuin;
- 2e verdieping met 3 slaapkamers, badkamer en inloopkast;
- grote zolderverdieping met mogelijkheden voor hobbyruimte of extra (logeer)kamers;
- mooie luxe extra's zoals airconditioning en dimbare wand- en plafondverlichting;
- unieke en bruisende ligging: midden in het centrum met winkels, horeca en weekmarkt, maar aan de achterzijde heerlijk rustig en groen;
- woonoppervlak 200 m<sup>2</sup> + 16 m<sup>2</sup> overig inpandige ruimte. Bruto inhoud 776 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1805. Eigen grond 102 m<sup>2</sup>.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree via een portaal. Direct binnenkomen in een indrukwekkende multifunctionele ruimte aan de voorzijde (ca. 37 m<sup>2</sup>), perfect geschikt als winkel of praktijk aan huis. Deze ruimte is voorzien van een zwart/wit geblokte vloer van hardsteen, een marmeren schouw met gashaard en een fraai geschuurd plafond – karakter en sfeer ten top.

Via de tussengang aan de achterzijde toegang tot de tuin en de trapopgang naar de woonverdieping.

Modern toilet met wandcloset en fonteintje.

Praktische bijkeuken met opstelplaats voor wasapparatuur, vaste kastuimte en een compact keukenblok/pantry.

Aan de achterzijde bevindt zich een sfeervolle tuinkamer met parketvloer en een maatwerk meubel met waskom en kastuimte – een heerlijke plek met direct contact naar de tuin.

### 1e verdieping:

Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer met een fantastisch uitzicht over het levendige Statenplein. De hoge ramen met roedeverdeling, het strakke stucwerk, het geschuurde plafond en de fraaie Lodewijk XVI marmeren schouw zorgen voor een stijlvolle en lichte leefruimte. De parketvloer in white wash en de dimbare wandverlichting maken het geheel compleet.

Aan de achterzijde is er de woonkeuken met uitzicht op de tuin en de Kloostertuin – een mooie combinatie van stad en rust.

De keuken is uitgevoerd met zwarte fronten en een composiet werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een SMEG oven met 5-pits gaskookplaat, afzuiginstallatie, vaatwasser, koelkast en magnetron. De vloer is afgewerkt met antracietkleurige natuurstenen tegels (Mosa Terra Maastricht).

Via een tussenportaal (afgesloten met glazen deur) bereik je een praktische provisiekast, een modern toilet met wandcloset en fonteintje en de trapopgang naar de slaapverdieping.

**NIEUWSTRAAT 52, DORDRECHT**

# LEVENDIG GELEGEN AAN DE VOORZIJD EN STIL/GROEN AAN DE ACHTERZIJD

---

## 2e verdieping:

Ruime overloop met prettige lichtinval via een Velux dakraam, eiken houten vloerdelen, strak gestucte wanden en een hoog plafond. Separaat modern toilet met wandcloset. Daarnaast is er een praktische inloopkast/garderoberuimte.

Slaapkamer 1 (achterzijde): een ruime slaapkamer met maatwerk kastenwand, vaste kastruimte en voorzetramen.

Slaapkamer 2 (voorzijde): comfortabele slaapkamer voorzien van airconditioning en voorzetramen.

Slaapkamer 3 (voorzijde): eveneens een fijne slaapkamer met airconditioning en voorzetramen.

Badkamer: royaal en compleet uitgevoerd met antraciet vloertegels en een combinatie van stucwerk en betegelde wanden. Voorzien van een ligbad, ruime inloopdouche met regen- en handdouche, dubbel wastafelmeubel en een verwarmde spiegel. Twee dakramen (met elektrische verduistering) zorgen voor prettig daglicht.

## Zolder:

Via een vlizotrap bereikbare ruime zolderverdieping met maar liefst vier Velux dakramen. De ruimte strekt zich uit over de volledige diepte van de woning en is voorzien van dakisolatie. Ideaal als bergruimte, hobbyruimte of extra (logeerkamers).

## Tuin/berging:

De achtertuin is in 2013 onder architectuur aangelegd en heeft een bijzonder sfeervolle uitstraling met een bijna Ibiza-achtige vibe. Hier ervaar je rust, privacy en groen, terwijl je midden in de stad woont.

De tuin grenst aan de Kloostertuin en is voorzien van een achterom, een houten berging met mossedum

dak en een overkapt gedeelte – perfect voor lange zomeravonden en buiten koken/BBQ.

## Algemeen:

Vloerafwerking: combinatie van parketvloeren, natuursteen tegels, plavuizen en marmer.

Wandafwerking: grotendeels glad gestucte wanden.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met enkele beglazing, deels voorzien van voorzetramen en deels met gelaagd glas (begane grond).

Verwarming: C.V.-ketel (Nefit HR, 1998).

Isolatie: dakisolatie en deels voorzetramen.

Ventilatie: mechanische ventilatie in het gehele pand.

Airconditioning: aanwezig op de slaapverdieping (2e verdieping).

Installaties: elektra, radiatoren en leidingwerk vernieuwd in 2010/2011.

Buitenschilderwerk: circa 3 jaar geleden uitgevoerd en in 2025 nagelopen.

Bijzonderheden: rijksmonument, gelegen in beschermd stadsgezicht; gevelsteen en schoorsteenmantels in bruikleen bij gemeente Dordrecht.

Energielabel: F.

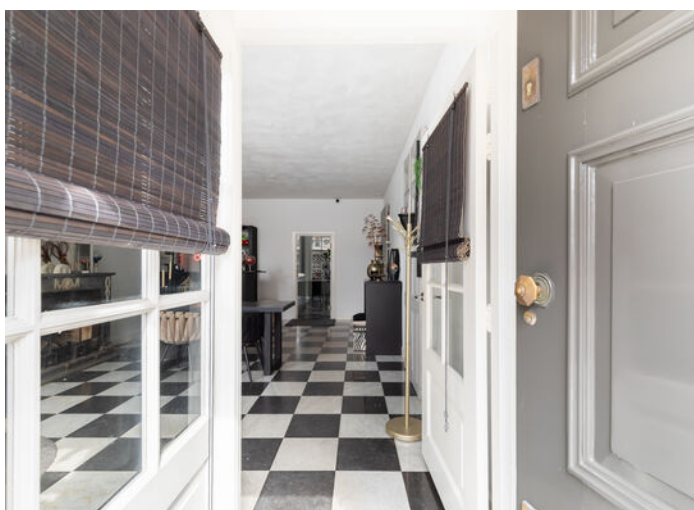
Bouwjaar: 1805.

Grondoppervlak: 102 m<sup>2</sup>.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie H, nummer 3685.

Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Oplevering: in overleg.

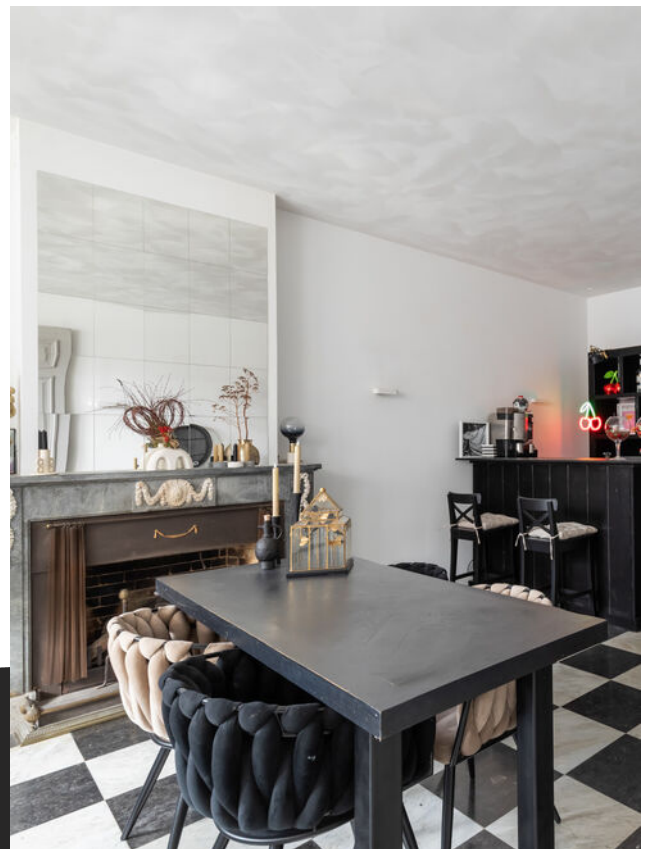


## ENTREE AAN HET LEVENDIGE STATENPLEIN



## Jeroen legt uit

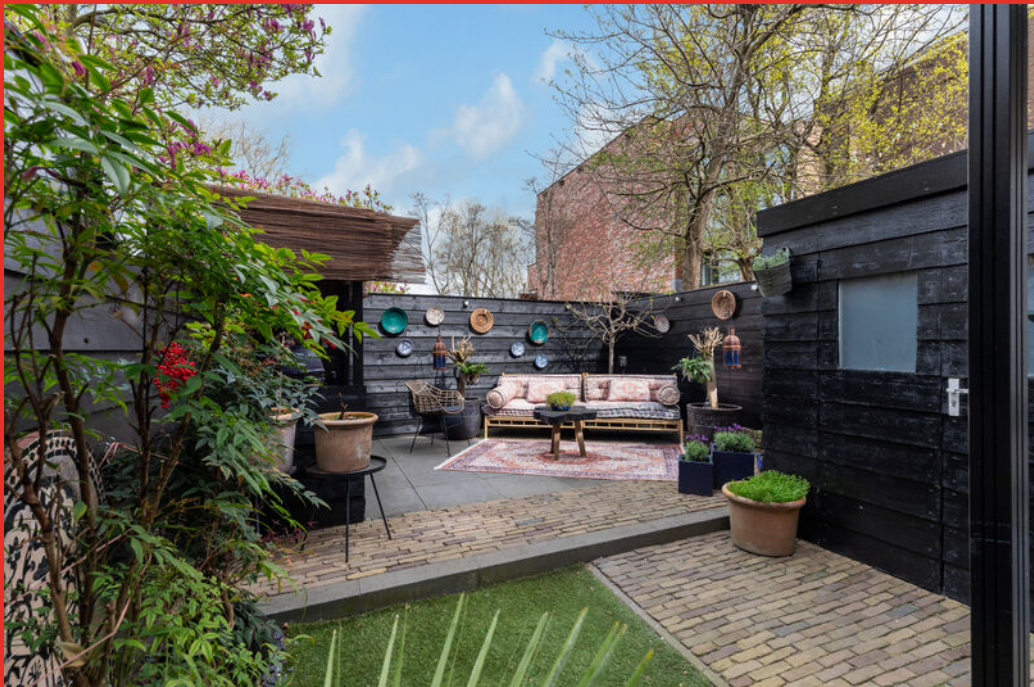
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600









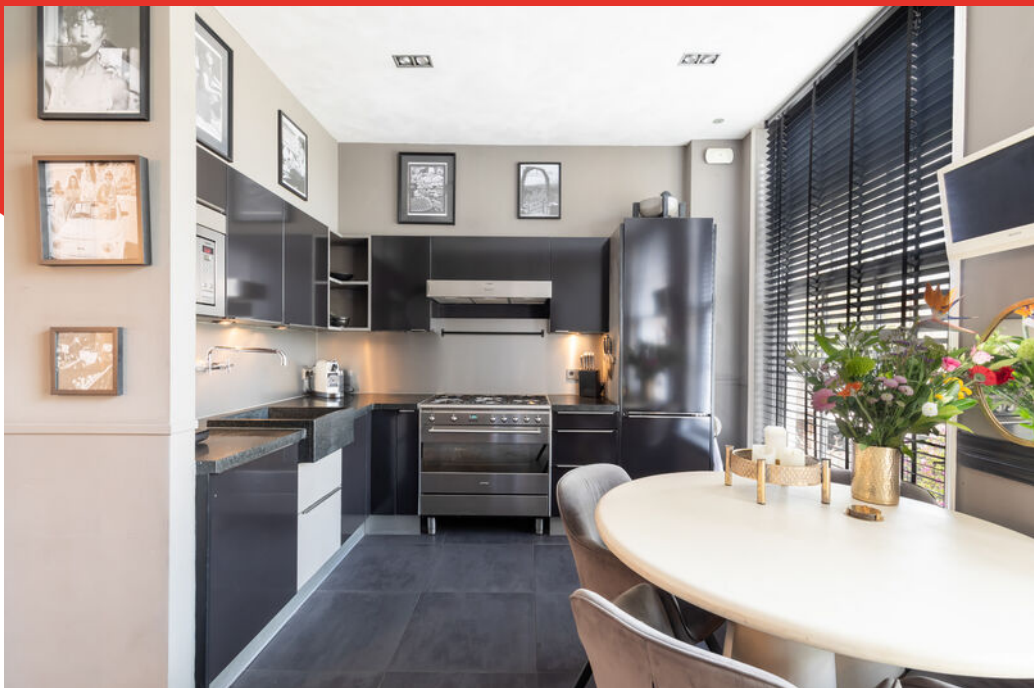




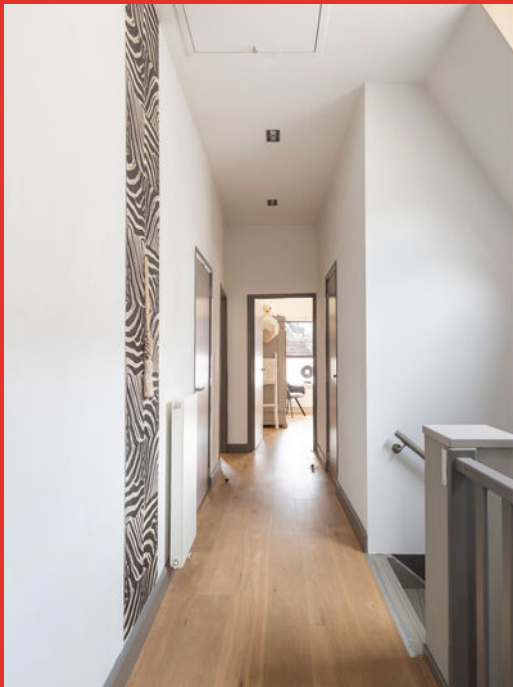




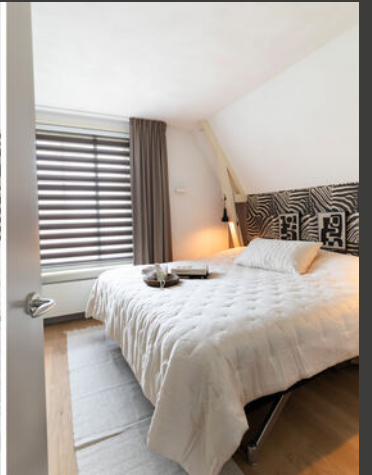
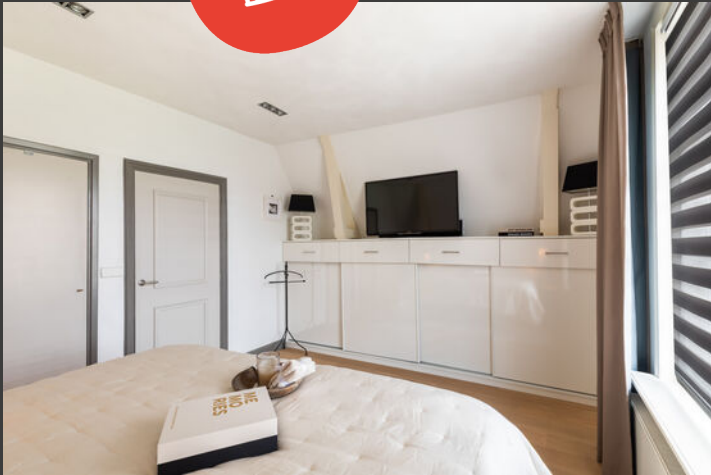


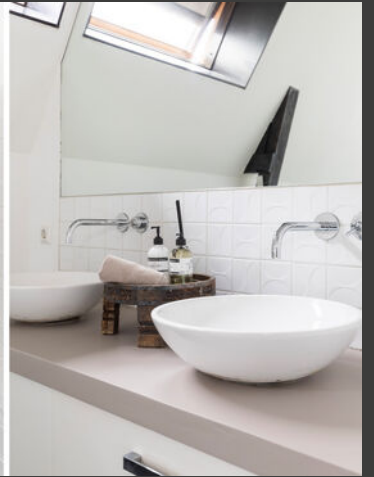


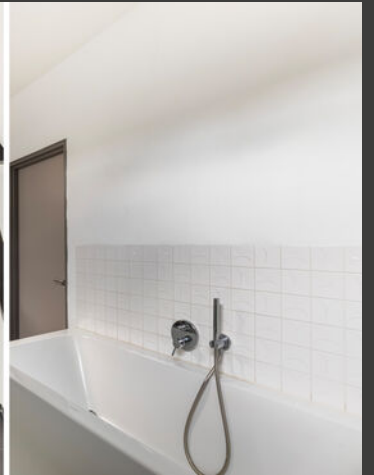
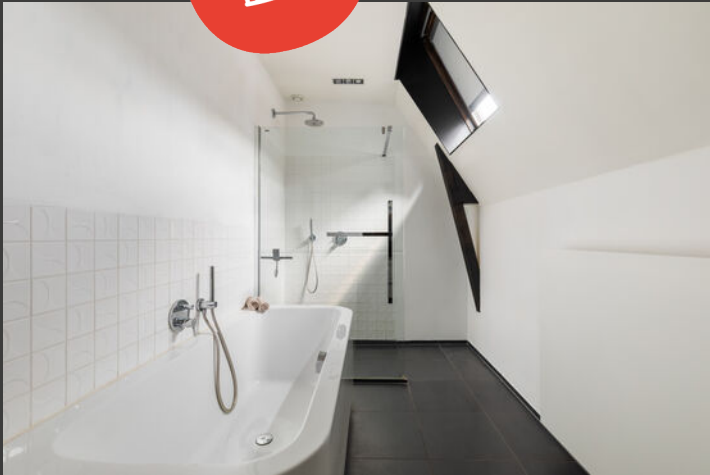


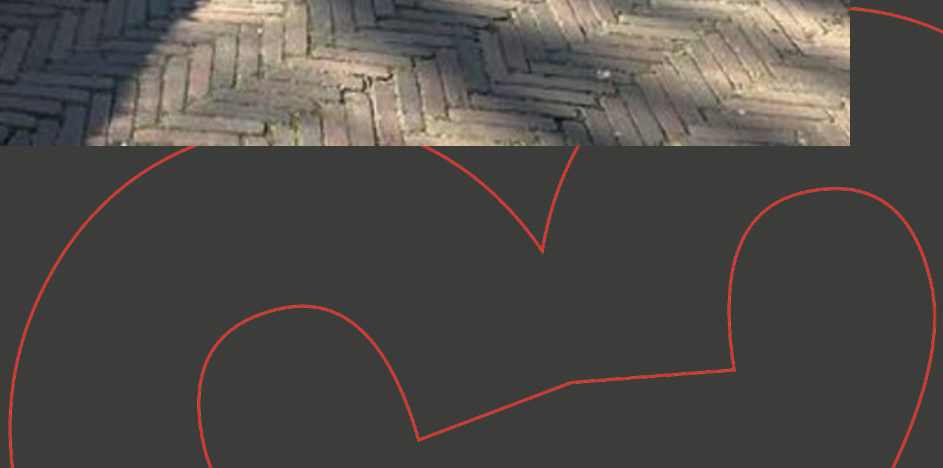


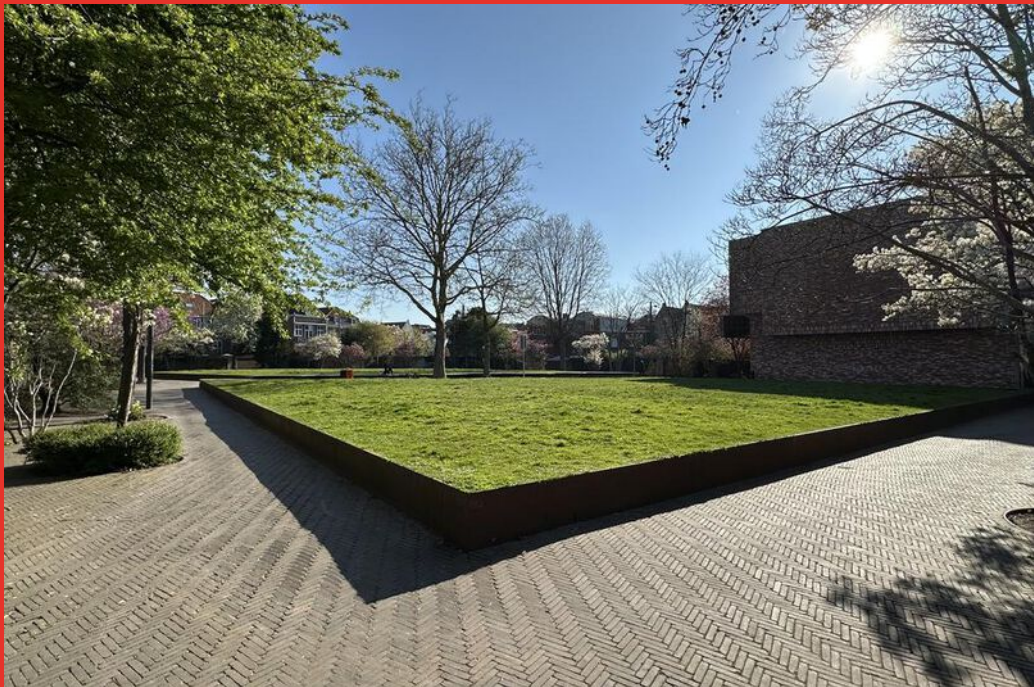










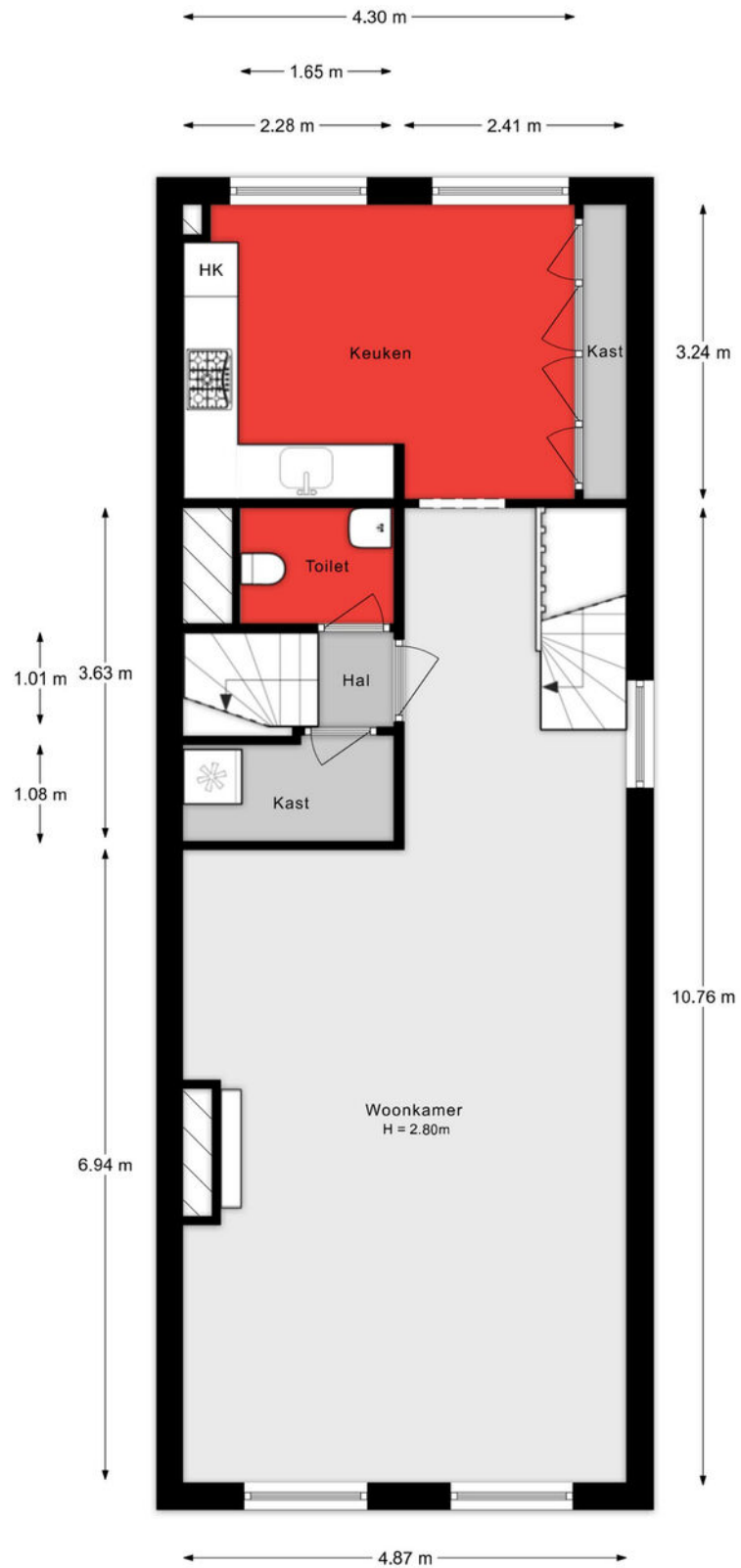


# Begane grond



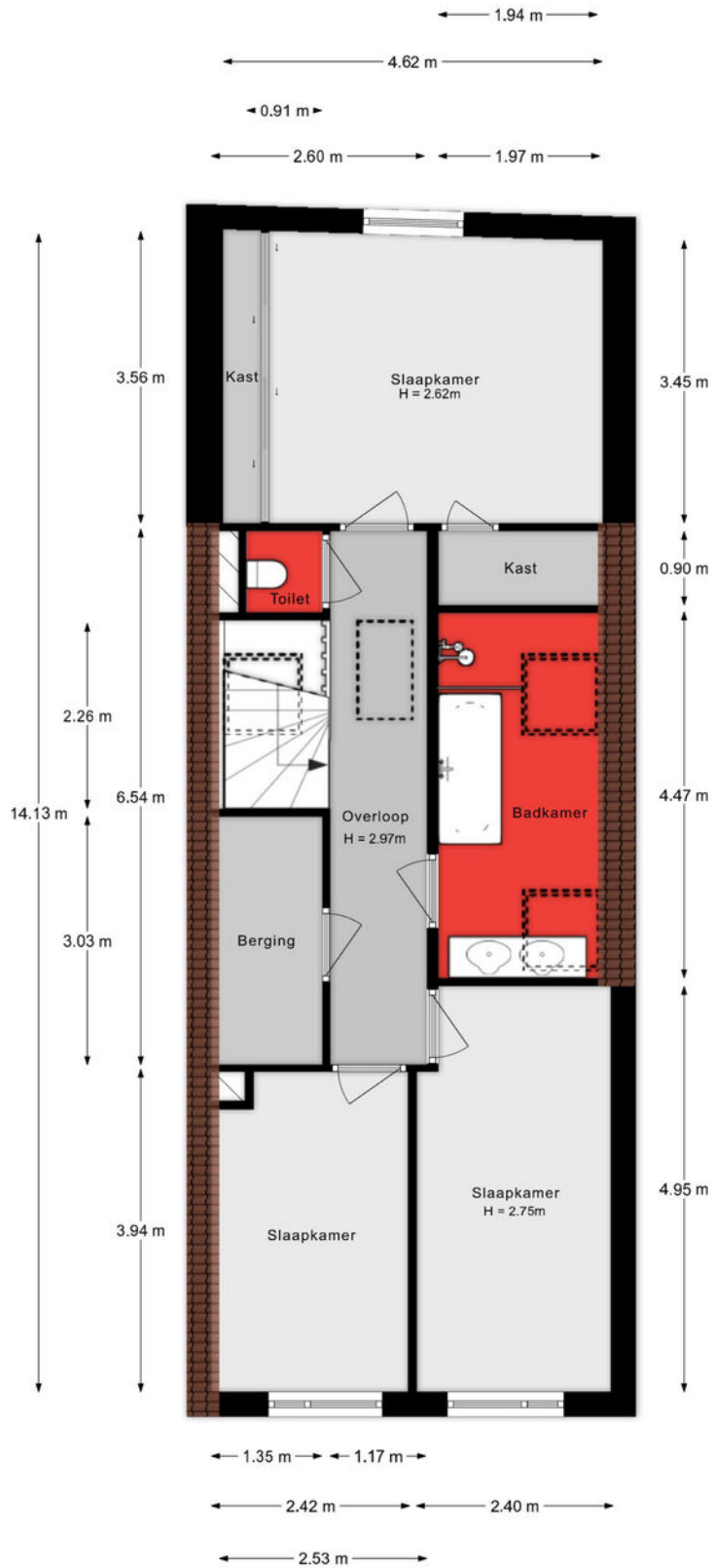
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



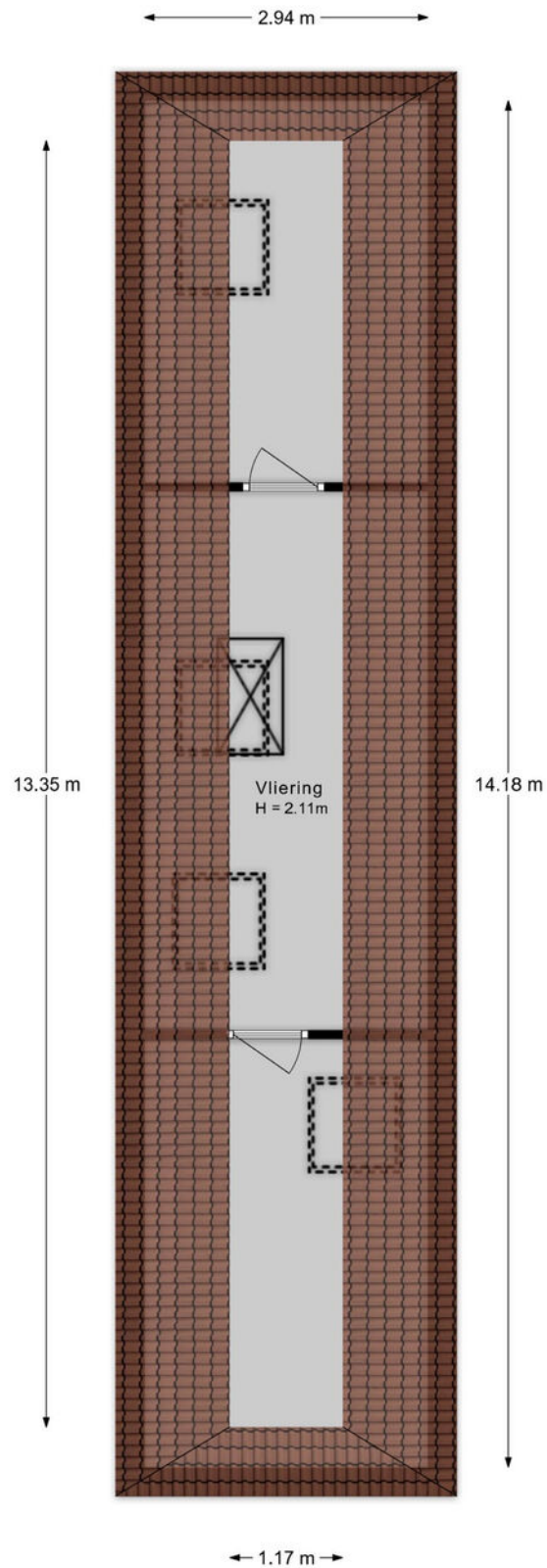
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Zolderverdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Situatie



Aan de plint zijn geen rechten worden ontleend.

## Lijst van zaken

Onmisbaar deze lijst. Safety euh duidelijkheid first. Het is gewoon belangrijk om te weten wat er achterblijft in de woning, wat er mee verhuist en welke zaken kunnen worden overgenomen. Vandaar deze lijst.

Ook kunnen hier zaken aan worden toegevoegd of weggestreept.

CHECK DE VOLGENDE PAGINA VOOR DE LIJST VAN ZAKEN



# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Tv meubel	X		
- Op maat gemaakte kast slaapkamer/keuken/tuinkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen	X		
Tuin - Inrichting			

# LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Schuurtje en bbq overkapping	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

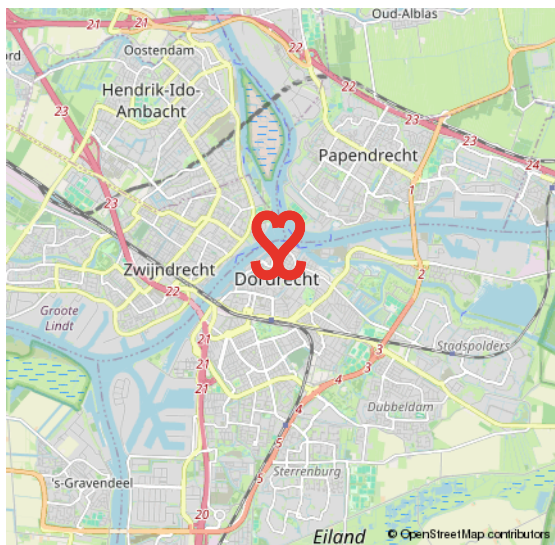
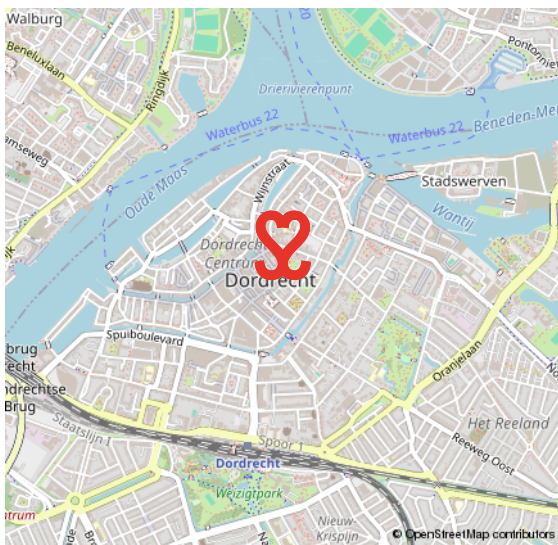
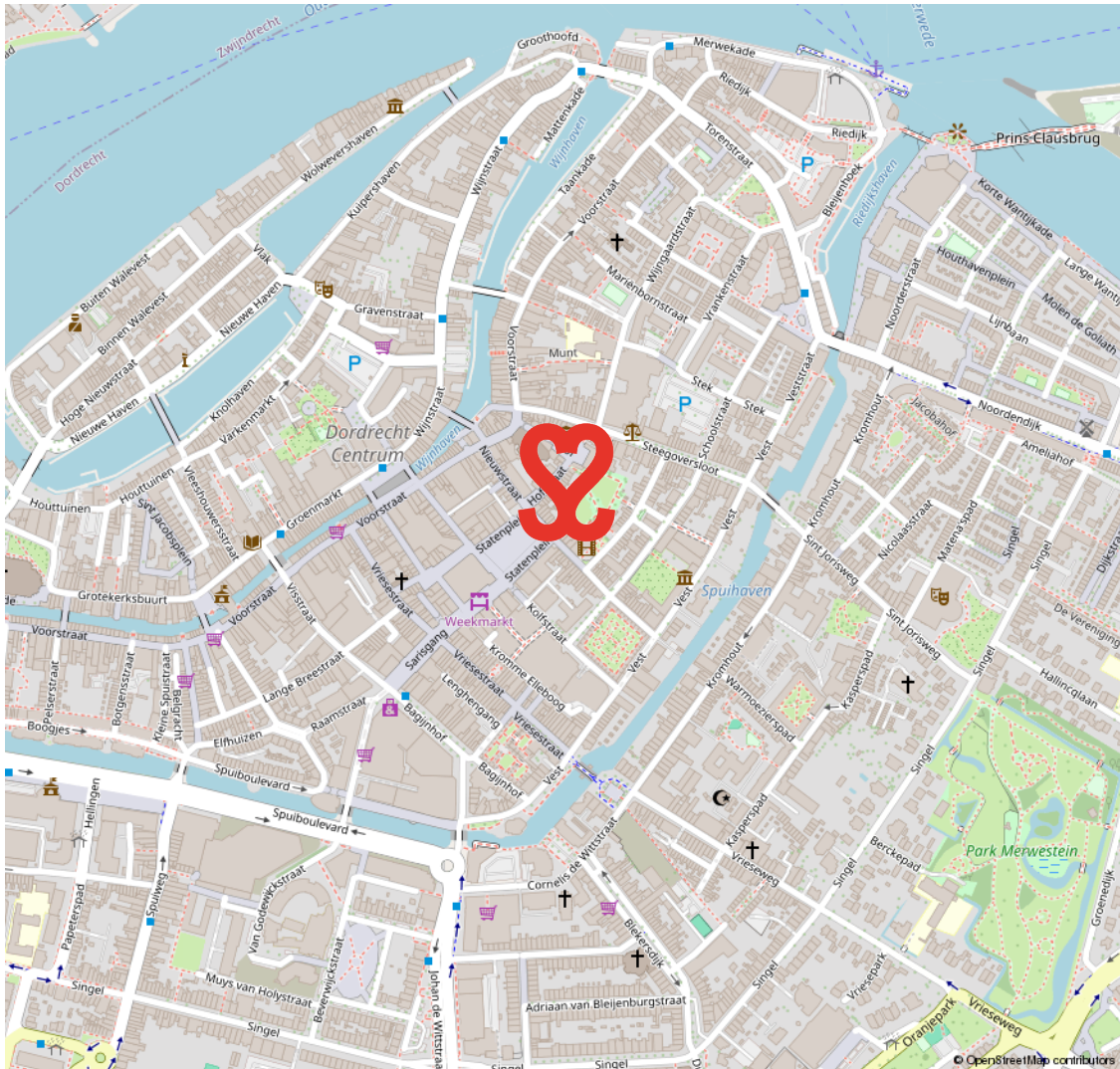


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 3685</p>	
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# SITUERING



# CENTRUM

## HET KLOPPEND HART VAN DORDRECHT

De oudste stad van Holland, ons Dordrecht. De prachtige binnenstad ligt verscholen tussen rivieren en het groen. Een stad met een rijke geschiedenis en nog een rijker heden. Dordrecht heeft veel te bieden.

Het meest karakteristieke stukje Dordrecht is toch wel het historische centrum met een geweldige historie, een veelzijdig cultuuraanbod, prachtige monumentale panden, restaurants, volle terrassen en knusse winkelstraten.

## HISTORISCH DORDRECHT



# VOORWAARDEN

In onze koopovereenkomsten dient koper een bankgarantie/waarborgsom te stellen van 10% van de koopsom.

De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Vijfvinkel Trossel is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde oppervlakte (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



# Onze opdrachtgevers beoordelen ons met een 9,5

## **Johan Willem Frisostraat 21, verkoper.**

"Fantastische makelaar. Al 3 huizen van ons verkocht in de loop der jaren. Goede verkoop strategie wat heeft gezorgd voor de beste prijs. Daarnaast waren de contacten met de makelaar zeer prettig en bleven niet beperkt tot de kantooruren. Was er iets te melden dan werd dit ook direct gedaan. Top team."

 10

## **Vinkenbaan 13, verkoper.**

"Begeleiding was super, vanaf het eerste contact. Eerlijke en open communicatie waardoor het hele proces van het verkopen van ons huis, voor ons heel prettig verliep. Altijd iemand bereikbaar en hebben allen kennis van zaken. Een absolute aanrader!"

 9,0

## **Korte Breestraat 3, aankoopbemiddeling.**

"Doelgericht, toegankelijk, no-nonsense, goed luisterend en meedenkend, zeer prettige ervaring! Niet de eerste keer en zeker niet de laatste keer dat ik zaken heb gedaan met Vijfvinkel. Goed om te weten dat je in drukke tijden altijd kan terugvallen op hun expertise."

 9,2



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://www.funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)



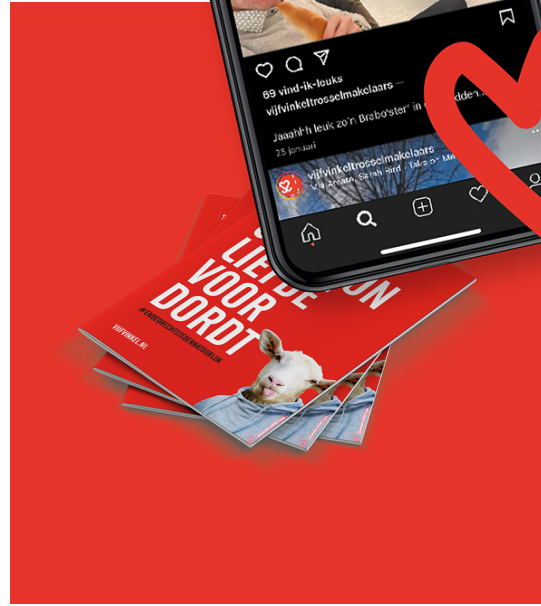
# HART VOOR HET GOEDE DOEL.

## **The Good Roll.**

Verhuizen op rolletjes. Dát is Vijfvinkel Trossèl makelaars. Wij onze rol, jij de jouwe of u de uwe... Het werkt gewoon gesmeerd. The Good Roll is een initiatief wat zich inzet voor WC's in diverse Afrikaanse landen en jaaaaa hoor, Vijfvinkel Trossèl makelaars is trotse sponsor. Dat betekent dat we bij de verkoop van een woning flink wat rolletjes doneren. Deze woning draagt hier dus ook aan bij.



**'T IS ZIEN.**  
**& gezien worden!**



**GEFELM**



## EFFE CONTACTUH?

### BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168  
Dordrecht

### BELLENN!

078 - 6139600

### MAILEN MAARRRR!

[info@vijfvinkel.nl](mailto:info@vijfvinkel.nl)

### VOLG ONS!



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

